

市街化調整区域における立地基準の見直し ※平成28年7月1日施行(一部平成29年4月1日施行)

赤字:追加基準 青字:廃止・改正基準

現行基準 (現在、市街化調整区域で立地を認めている建築物)		見直し		
1 1 号	① 既存集落区域(50戸連たん) 許容用途: 専用住宅、併用住宅、社会福祉施設等 対象地: A:半径200mに50以上の建物がある土地(宅地、農地等) B:自己居住に供する建物(宅地、農地等) C:既に宅地として利用可能な土地(宅地等)	→	廃止 (目的:宅地の拡散防止) ※ただし、早期施行による影響を考慮し、基準を厳格化(集落(50戸連たん)内に限る)した上で継続し、平成29年4月1日に全面廃止。	今後も立地可能! 都市計画法により、市街化調整区域内においても次のようなものは立地が認められています。 (例) 分家住宅、農業者住宅 日常生活上必要な店舗(コンビニ含む) 沿道での休憩(給油)所、既存工場の拡張
	② 市街化区域に隣接する集落 (岩橋周辺、神前周辺、小倉周辺、冬野周辺の4区域) 許容用途: 専用住宅、共同住宅、店舗、事務所 等(1,500㎡以下) 対象地: 指定集落区域内の宅地、農地等		指定集落(4地区)⇒存続 集落基準廃止に伴い、若年世帯が地価の安い周辺市へ流出することが懸念されるため、今後の立地適正化計画や、まちなか誘導施策に合わせて見直す。	
1 2 号	③ 鉄道駅周辺の区域 許容用途: 専用住宅、共同住宅、店舗、事務所 等(1,500㎡以下) 対象地: 駅周辺300m内(宅地・農地)	→	⑦ 特定集落【新基準制定】(平成29年4月1日施行) 許容用途: 専用(分譲)住宅、自己業務の事業所や倉庫 等 対象地: 小学校、支所、文化会館、保育所等の施設から300m内の宅地・雑種地、及び集落(50戸連たん)内に存する農地。 目的: 小学校(避難所)等、複数の公共公益施設が存する区域を、将来の生活拠点候補地として緩やかに誘導。	
	④ 国道24号沿道の区域 許容用途: 事務所、倉庫、店舗(10,000㎡以下) 対象地: 国道24号沿道100m内の宅地、農地等		区域の見直し【誘導】 対象地: 駅周辺「原則100m内」とし、駅中心部からの開発を誘導(～300mまで) 目的: 外延部の虫食い開発の防止と、連続した道路整備の誘導(やむを得ない場合は100m外からの開発も可能!) 対象駅 ⇒交通センター前・布施屋駅の除外(精査)	
	⑤ インターチェンジ周辺の区域、国道26号沿道の区域 許容用途: 事務所、倉庫、店舗、飲食店、事業所(10,000㎡以下) 対象地: インター周辺の宅地、農地等/国道26号沿道の宅地		許容用途の見直し【誘導】 ⇒製造業等の事業所を追加 目的: 産業の活性化に寄与。店舗、飲食店は存続。	
	⑥ 主要幹線道路沿道の区域 許容用途: 事務所、倉庫、店舗、飲食店、事業所(1,500㎡以下) 対象地: 主要幹線道路の供用開始区間沿道50m内の宅地、農地等 路線: 和佐山口線・西脇山口線・市駅小倉線・和歌山橋本線		許容用途の見直し【厳格化】 ⇒店舗、飲食店を除外 目的: 都市機能となる集客施設をまちなかへ誘導	

※優良農地(農用地・第1種農地)、土砂災害特別警戒区域等の宅地として相応しくない土地については基準対象外とする。(改正施行日時点で農用地区域であれば、基準対象外)